

de heer G. Terwel
Dingstede 2
8064 PV ZWARTSLUIS

Uw brief van 11 maart 2016

Uw kenmerk

Ons kenmerk 2016-0036

Behandeld door de heer N. Brasser

Bijlage(n)

Onderwerp omgevingsvergunning uitgebreide
procedure

Hasselt, 06 DEC 2016

Geachte heer Terwel,

Op 11 maart 2016 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van tien wooneenheden en een gezamenlijke berging op het perceel De Nieuwesluis tussen huisnummers 25b en 29 te Zwartsluis.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. De vergunning is als bijlage bijgevoegd. Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden. Wij verzoeken u de vergunning en de voorwaarden/aandachtspunten goed door te lezen. Het is mogelijk dat u bepaalde zaken nog moet doen voordat u aan de slag kunt gaan.

Inwerkingtreding

De vergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn (zes weken) voor het indienen van een beroepsschrift.

Bekendmaking en beroepsmogelijkheid

De omgevingsvergunning wordt gepubliceerd in huis-aan-huis-blad De Stadskoerier en de Staatscourant. Zowel uw omgevingsvergunning als de daarbij behorende stukken worden voor zes weken ter inzage gelegd. Hiertegen kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld. Let op: u handelt op eigen risico als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.

Aanslag leges

Overeenkomstig de Legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd. Voor betaling van dit bedrag ontvangt u binnenkort een aanslag. Bij deze aanslag wordt vermeld op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen. Wij hebben de leges als volgt berekend:

De bouwsom is vastgesteld op € 485.000,00

Omgevingsvergunning voor de activiteit "bouwen van een bouwwerk"	€	16.550,00
Omgevingsvergunning voor de activiteit "handelen in strijd met regels RO"	€	2.652,00
Totaal:	€	19.202,00

Overige vergunningsplicht

Te zijner tijd zal voor de woningen de overige vergunningen aangevraagd moeten worden:

- Riolaansluitvergunning;
- Uitwegvergunning.

Nadere informatie

Voor meer informatie over deze brief kunt u contact opnemen met de heer N. Brasser

telefoonnummer: 038-3853000, e-mailadres: N.Brasser@zwartewaterland.nl.

Wanneer u schriftelijk reageert, verzoeken wij u ons kenmerknnummer 2016-0036 te vermelden.

Hoogachtend,

namens burgemeester en wethouders van Zwartewaterland,

M.P.M. Exterkate

Eenheidsmanager Externe Dienstverlening

ONTWERP - OMGEVINGSVERGUNNING

Op 11 maart 2016 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor bouwen van tien wooneenheden en een gezamenlijke berging op het perceel De Nieuwesluis tussen huisnummers 25b en 29 te Zwartsluis.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag omgevingsvergunning moeten worden overgelegd om tot een ontvankelijke aanvraag te komen.

De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor), met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

De aanvraag hebben wij aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Procedure

De besluitvorming is uitgevoerd overeenkomstig §3.3, uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wabo. Uw aanvraag is beoordeeld als het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub a van de Wabo en handelen in strijd met regel RO als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wabo.

Besluit

Wij besluiten, gelet op het bepaalde in artikel 2.1 en 2.2 en volgende van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo), de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Ons besluit is gebaseerd op de hierna weergegeven gegevens en aangehechte overwegingen, welke worden geacht deel uit te maken van dit besluit.

- Aanvraagformulier;
- Rapport bouwbesluit;
- Definitief ontwerp;
- Bestektekening;
- Planschadeovereenkomst;
- Ruimtelijke onderbouwing "Zwartsluis – Appartementengebouw Nieuwesluis";
- Akoestisch onderzoek "Appartementengebouw Nieuwesluis industrielawaai";
- Bezonningsstudie;
- Advies Brandweer, datum 3 juni 2016 met kenmerk V16.003316/8064 EA 0027;
- Advies Welstand, datum 30 november 2016 met kenmerk R05273-2016.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Bouwen van een bouwwerk
- Handelen in strijd met regels RO

Bent u het niet eens met dit besluit?

In dat geval vragen wij u eerst telefonisch of via e-mail contact met ons op te nemen. We nemen dan samen met u het besluit door. U kunt hiervoor bellen met de heer N. Brasser, telefoonnummer: 038-3853000, of e-mailen: N.Brasser@zwartewaterland.nl

U kunt ook direct een beroepsschrift indienen. U dient dan een brief te sturen naar de Rechtbank Overijssel, team Bestuursrecht, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle.

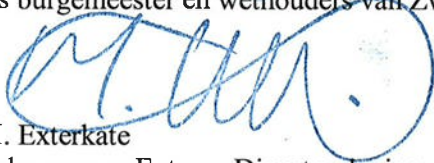
In uw beroepsschrift legt u uit waarom u het niet eens bent met het besluit. U vermeld uw naam, adresgegevens en uw telefoonnummer. *Zorgt u er voor dat uw beroepsschrift wordt ingediend binnen*

zes weken na de dag dat dit besluit is verstuurd. Daarmee voorkomt u dat uw beroepschrift niet meer kan worden behandeld.

Het indienen van een beroepschrift schort de werking van het besluit niet op. Kunt u de beslissing op het beroepschrift niet afwachten, dan kunt u de voorzieningenrechter van de Rechtbank Overijssel vragen om een voorlopige voorziening te treffen. Het adres daarvoor is Postbus 10067, 8000 GB Zwolle of digitaal (met DigiD) via www.loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht Voor de behandeling bent u griffierecht verschuldigd.

Hoogachtend,

namens burgemeester en wethouders van Zwartewaterland,



M.P.M. Exterkate
Eenheidsmanager Externe Dienstverlening

Toestemming voor het deel “het bouwen van een bouwwerk” (artikel 2.1 lid 1, sub a Wabo)
Toestemming voor het deel “het strijdig gebruiken van gronden/bouwwerken met regels ruimtelijke ordening” (art. 2.1 lid 1, sub c Wabo)

OVERWEGINGEN

De aanvraag is getoetst aan het geldende bestemmingsplan “Woonwijken Zwartewaterland” en is gelegen in:

- Enkelbestemming “Tuin”, artikel 16 van de planvoorschriften;
- Enkelbestemming “Wonen-Vrijstaand”, artikel 22 van de planvoorschriften;
- Dubbelbestemming “Waarde – Archeologie”, artikel 24 van de planvoorschriften;
- Gebiedsaanduiding “Geluidzone – Industrie”, artikel 29 van de planvoorschriften.

Het bouwplan voldoet niet aan het bestemmingsplan.

De aanvraag omgevingsvergunning is voor de activiteit “het bouwen van een bouwwerk” in strijd met:

- Artikel 16, lid 1, van de planvoorschriften, wegens het bouwen van bergingen en parkeerplaatsen;
- Artikel 22, lid 1, sub a, van de planvoorschriften, wegens het bouwen van niet vrijstaande woningen;
- Artikel 22, lid 2, sub 1 onder a, van de planvoorschriften, wegens het bouwen buiten het bouwvlak;
- Artikel 24, lid 2, sub a, van de planvoorschriften, wegens het bouwen van een bouwwerk met een oppervlakte van 397m²
- Artikel 29, lid 1, van de planvoorschriften, wegens het bouwen van een geluidsgevoelig bouwwerk binnen de aanduiding geluidzone Industrie”.

Deze artikelen stelt dat:

Overeenkomstig artikel 16, lid 1, van de planvoorschriften, de voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. een botenhuis, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'schiphuis';
- c. erkers aan woningen.

Overeenkomstig artikel 22 lid 1, van de planvoorschriften, de voor 'Wonen – Vrijstaand' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. wonen in de vorm van vrijstaande woningen;
- b. tuinen, erven en groenvoorzieningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte' mede voor een praktijkruimte;
- d. de uitoefening van een beroep aan huis.

Overeenkomstig artikel 22 lid 2, sub 1 van de planvoorschriften, ten aanzien van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;

Overeenkomstig artikel 24 lid 1, van de planvoorschriften, de voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

Overeenkomstig artikel 24 lid 2, van de planvoorschriften, in afwijking van het bepaalde bij de basisbestemmingen mag op deze gronden niet anders worden gebouwd dan met inachtneming van de volgende regels:

- a. geen bouwwerken en/of ondergrondse bouwwerken mogen worden gebouwd, voor zover de oppervlakte van deze bouwwerken meer dan 30 m² bedraagt;

Overeenkomstig artikel 29 lid 1, van de planvoorschriften, ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone – industrie' zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede aangewezen voor

het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen vanwege de industrieterreinen “Zwarte Water” en “Meppeler Diep”, omdat op deze industrieterreinen geluidszoneringsplichtige inrichtingen zijn toegestaan.

Voor verlening van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, van de Wabo van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken (projectafwijkingsbesluit), komt deze aanvraag in aanmerking.

Er zijn geen ruimtelijke relevante redenen om de afwijking niet te verlenen. Wij verwijzen hiermee naar de ruimtelijke motivering “Zwartsluis – Appartementengebouw Nieuwesluis” versie Code 20160162/19-08-2016 en Akoestisch onderzoek industrielawaai “Appartementengebouw Nieuwesluis, Zwartsluis” versie 2016.01.62/22-08-2016 welke onderdeel zijn van het besluit.

Wij zijn bereid de hiervoor genoemde buitenplanse afwijking van het vigerende bestemmingsplan te verlenen.

Het ontwerpbesluit is bekend gemaakt in het huis-aan-huisblad “De Stadskoerier” en de Staatscourant van 21 september 2016 en heeft met ingang van 21 september 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Van de mogelijkheid om zienswijzen in te brengen tegen de voorgenomen vergunningverlening en afwijking van het bestemmingsplan is gebruik gemaakt door de heer G.S. Koning en mevrouw B. Booi, wonende De Nieuwesluis 25b in Zwartsluis

De zienswijze is ontvangen op 2 november 2016 en heeft betrekking op onderstaande samengevatte onderdelen, waarop wij hieronder puntsgewijs reageren.

Zienswijze punt 1.

Vanwege de afstand van 3 meter van het gebouw tot de erfgrens en de positie van het balkon van de bovenliggende appartementen hebben de toekomstige bewoners zicht op de achtertuin van de woning aan De Nieuwesluis 25b waardoor de privacy van bewoners van de naast staande woning sterk wordt belemmerd.

Reactie.

De afstand van het nieuwe gebouw tot de perceelgrens voldoet in beginsel aan het vereiste zoals geregeld in het Burgerlijk Wetboek 5, artikel 50. Hierin is bepaald dat het niet geoorloofd is binnen twee meter van de erfgrens vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze uitzicht op het naburige erf geven. Gelet op de uitgangspunten van de overige meest recente bestemmingsplannen van de gemeente Zwartewaterland is in beginsel een afstand vastgesteld van minimaal 3 meter van de erfgrens voor het oprichten van nieuwe gebouwen. Ten aanzien van het zicht heeft de aanvrager het plan aangepast, door ter plaatse van de balkons privacy schermen te plaatsen, waardoor het directe zicht op de naastliggende percelen wordt weggenomen.

Deze ingebrachte zienswijze is van privaatrechtelijke aard, welke de omgevingsvergunning in principe niet beoogt te beschermen, tenzij een privaatrechtelijke belemmering evident is. Van dit laatste is geen sprake.

Zienswijze punt 2.

Vanwege de afstand van ca. 1,35m van de woning aan De Nieuwesluis 25b tot de erfgrens en de hoeveelheid raampartijen in de zijgevel van de woning in verhouding tot de positie van het nieuwbouwproject (met een afstand van 3 meter tot de erfgrens), wordt de lichtinval en uitzicht verminderd voor wat betreft huiskamer, slaapkamer, overloop en badkamer in de woning.

Reactie.

De afstand van het nieuwe gebouw tot de perceelgrens voldoet in beginsel aan het vereiste zoals geregeld in het Burgerlijk Wetboek 5, artikel 50. Hierin bepaald dat het niet is geoorloofd binnen twee meter van de erfgrens vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke

werken te hebben, voor zover deze uitzicht op het naburige erf geven. Gelet op de uitgangspunten van de overige meest recente bestemmingsplannen van de gemeente Zwartewaterland is in beginsel een afstand vastgesteld van minimaal 3 meter van de erfgrans voor het oprichten van nieuwe gebouwen.

In de zijgevel van de woning (binnen 2 meter van de erfgrans) mag in beginsel geen gevelopening aanwezig zijn welke direct uitzicht biedt op het naburige erf. Ten aanzien van het daglicht mogen deze gevelopeningen/ramen niet worden meegenomen in de benodigde daglichttoetreding welke vanuit het Bouwbesluit 2012, afdeling 3.11 wordt voorgeschreven. Hierin is bepaald dat voorzieningen als vensteropeningen binnen een afstand van minder dan 2 meter van de perceelgrans buiten beschouwing blijven voor de bepaling van het equivalente daglichtoppervlak.

Het bouwplan voldoet zowel aan de privaatrechtelijke eisen (Burgerlijk wetboek) als aan de bestuursrechtelijke eisen (bestemmingsplan).

Deze ingebrachte zienswijze is van privaatrechtelijke aard, welke de omgevingsvergunning in principe niet beoogt te beschermen, tenzij een privaatrechtelijke belemmering evident is. Van dit laatste is geen sprake.

Zienswijze punt 3.

Vanwege de raampartijen van het nieuwbouwproject op de begane grond en op de bovenliggende verdiepingen wordt de privacy van de naastliggende woning op De Nieuwesluis 25b sterk belemmerd door het zicht op de in de zijgevel aanwezige raampartijen van deze woning.

Reactie.

De afstand van het nieuwe gebouw tot de perceelgrans voldoet in beginsel aan het vereiste zoals geregeld in het Burgerlijk Wetboek 5, artikel 50. Hierin is bepaald dat het niet geoorloofd is binnen twee meter van de erfgrans vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze uitzicht op het naburige erf geven. Gelet op de uitgangspunten van de overige meest recente bestemmingsplannen van de gemeente Zwartewaterland is in beginsel een maat vastgesteld van minimaal 3 meter van de erfgrans voor het oprichten van nieuwe gebouwen. Ten aanzien van deze zienswijze heeft de aanvrager het plan aangepast door de ramen in de zijgevels van de bovenliggende verdiepingen te verwijderen. Deze ingebrachte zienswijze is van privaatrechtelijke aard, welke de omgevingsvergunning in principe niet beoogt te beschermen, tenzij een privaatrechtelijke belemmering evident is. Van dit laatste is geen sprake.

Zienswijze punt 4.

Door aanpassing van het bestemmingsplan ten gunste van de ingediende aanvraag, wordt onvoldoende rekening is gehouden met de reeds omliggende bestaande woningen/bewoners en het daarmee samenhangende woongenot, daglicht en privacy.

Reactie.

Met betrekking tot de gewijzigde planologische situatie is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, waarvan een stedenbouwkundige inpassing een belangrijk onderdeel is. Hierin is de veranderde situatie als volgt omschreven: *“De wooneenheden komen in tegenstelling tot de bestaande situatie aan het water te staan. Hierbij wordt aangesloten bij de rooilijn van de naastgelegen woningen.*

Daarnaast is aansluiting gezocht bij de bebouwing aan de overkant, namelijk meerdere bouwlagen zonder kap. Daarbij is aangesloten bij het materiaalgebruik dat gewenst is op basis van de welstandsnota. Bij het stedenbouwkundig ontwerp is verder ingezet op duurzaamheid. Tot slot ontstaat er vanaf de straatkant een open beeld waarin meer ruimte is. Dit verbetert de openbare ruimte en kwaliteit van de Nieuwe sluis.”

Gelet hierop is wel degelijk rekening gehouden met de huidige situatie van het gebied. Wij zijn van mening dat de gewijzigde situatie een verbetering van de ruimte en kwaliteit van De Nieuwesluis met zich meebrengt. Ten aanzien van beperking van daglichtinval en privacy verwijzen wij naar onze reactie onder punt 1 t/m 3.

Zienswijze punt 5.

Vanwege de afstand van 3 meter van het nieuwbouw plan tot de erfgrens wordt het algeheel woongenot en privacy belemmerd.

Reactie.

De afstand van 3 meter is reeds in het vigerende bestemmingsplan bepaald (artikel 22.2.1, sub b). Gelet op de opzet van de overige bestemmingsplannen in de gemeente Zwartewaterland wordt een afstand van 3 meter voor alle nieuwbouw gehanteerd. Deze afstand sluit in ruime mate aan bij andere wet- en regelgeving het Burgerlijk Wetboek 5, artikel 50 en het Bouwbesluit 2012, Afdeling 3.11, welke een minimale afstand voorschrijven voor een bouwwerk en gevelopeningen e.d. ten opzichte van de perceelgrens van 2 meter.

Zienswijze punt 6.

Beperking van uitzicht en daglicht aan de straatzijde van het huis vanwege de positionering van de berging behorende bij het project, waardoor het woongenot wordt verminderd.

Reactie.

Aanvrager heeft naar aanleiding van deze zienswijze het bouwplan gewijzigd door de bergingen te clusteren aan de andere zijde van het perceel, waarmee een vrij zicht voor bezwaarde over het parkeerterrein ontstaat en ook dit "bezwaar" is weggenomen.

Zienswijze punt 7.

Belemmering van de privacy door de trap aan de voorzijde van het project, welke de bovenliggende woningen ontsluiten. Vanaf de trap is zicht in de keuken van de woning De Nieuwesluis 25b.

Reactie.

De trap aan de voorzijde van het project bevindt zich vóór de voorgevelrooilijn, welke is uitgelijnd met de naastliggende woning aan De Nieuwesluis 25b. Vanaf de trap zal geen direct zicht zijn op het keuken raam dat zich onder een overstek bevindt. Vanwege de ontsluiting van deze woning en door de ligging van de voorgevelrooilijnen wordt dit belemmerd door de positionering van de hoofdgebouwen.

Zienswijze punt 8.

Belemmering van het woongenot door afname in bezonning van de achtertuin in de ochtend.

Reactie.

Aanvrager heeft een bezonningstudie van het project opgesteld en hoe deze zich verhoudt ten opzichte van de rechten vanuit het huidige bestemmingsplan. Hieruit is naar voren gekomen dat achter in de hoek bij de waterzijde, op het perceel van De Nieuwesluis 25b, in de ochtend bij de bestaande rechten een klein gedeelte (ca.3 m2) is voorzien van zonlicht. De zon aan de voorzijde wordt volledig ontnomen, welke zijde in de nieuwe situatie wel volledig in het zonlicht blijft. Daarom is door het project een wijziging van bezonning van het perceel marginaal. Hierbij is er rekening mee gehouden dat de tuin zich aan de noordkant van het huis bevindt. De situering van het gebouw betekent voornamelijk zon in de ochtend aan de voorzijde van de woningen en in de middag aan de achterzijde.

Zienswijze punt 9.

Waardedaling van de woning aan De Nieuwesluis 25b vanwege deze nieuwe projectontwikkeling.

Reactie.

Hiervoor is een planschadeovereenkomst gesloten met de aanvrager van het project. Een verzoek voor een planschadevergoeding valt buiten het Wabo traject en de verlening van de omgevingsvergunning. Bij verlening van de vergunning kan afzonderlijk een verzoek om planschade bij het gemeentebestuur worden ingediend.

Zienswijze punt 10.

Haalbaarheid van het project in verband met mogelijke leegstand. Hoe wordt toegezien op de verhuur van de appartementen.

Reactie.

Het project betreft een initiatief van een projectontwikkelaar. Hierbij ligt het risico bij de ontwikkelaar inzake de haalbaarheid en verhuurbaarheid van het project. De invulling van de woningen ligt daarom ook volledig bij de ontwikkelaar van het project. Dit gebeurt op basis van return-on-investment, waarbij eventuele leegstand ook voor rekening en risico van de ontwikkelaar komt.

Zienswijze punt 11.

Informatievoorziening van aanvrager naar omwonenden toe is beperkt geweest. Er is te weinig gedaan om opvolging aan verzoeken te geven waardoor omwonenden onvoldoende gelegenheid hebben gehad om een eventuele reactie op het plan te kunnen geven.

Reactie.

De informatieverstrekking vanuit een projectontwikkelaar aan de omgeving is niet bij wet geregeld. Dit is een verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar zelf. De ontvangst van een aanvraag omgevingsvergunning is door ons in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze (art. 3.8 Wabo) bekendgemaakt.

Vanwege de uitgebreide procedure die voor deze aanvraag is gevolgd hebben wij het ontwerpbesluit eveneens bekend gemaakt in dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen en de Staatscourant (art. 3.12 lid 5 Wabo). Er is daarmee vanuit de gemeente gezien voldoende mogelijkheid geboden op de aanvraag, het bouwplan en het ontwerpbesluit te reageren. Met betrokkenen is bovendien ook meerdere malen mondeling gesproken en zijn hun grieven bekend gemaakt aan aanvrager

De ingebrachte zienswijzen, in overwegende mate van privaatrechtelijke aard, geeft ons geen aanleiding negatief op de aanvraag omgevingsvergunning te besluiten. De geschetste privaatrechtelijke belemmeringen zijn niet evident en mogen om die reden, blijkens vaste jurisprudentie, geen reden zijn om tot weigering van de aanvraag omgevingsvergunning te besluiten.

Wij hebben daarom besloten af te wijken van het geldende bestemmingsplan het hiervoor genoemde projectbesluit te verlenen.

Daarnaast is het bouwplan voorgelegd aan de Welstandscommissie. Deze commissie heeft positief geadviseerd over het aangevraagde bouwplan. Het ingediende plan is niet in strijd met redelijke eisen van welstand, onder voorwaarde van een nog nader in te dienen terreininrichting met een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit.

Ook voldoet het bouwplan aan het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke Bouwverordening.

Voorwaarden en aandachtspunten

- Het bouwen moet geschieden overeenkomstig het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke Bouwverordening.
- De bouwwerkzaamheden zijn gepland in een gebied met een archeologische verwachtingswaarde van 90%. Dit betekent dat, voordat met de werkzaamheden wordt begonnen, de mogelijk aanwezige archeologische waarden zeker gesteld moeten worden. Hiertoe moet een rapport worden overlegd, waaruit blijkt dat de archeologische waarde van het te verstoren gebied, naar het onderdeel van het college van burgemeester en wethouders, in voldoende mate is vastgesteld en waaruit blijkt dat:
 1. het behoud van de archeologische waarden in voldoende mate kan worden geborgd; of
 2. de archeologische waarden door de verstoring niet onevenredig worden geschaad; of
 3. in het geheel geen archeologische waarden aanwezig zijn.Dit kan gebeuren door middel van een (verkennd) archeologisch onderzoek. U wordt verzocht om hierover ruim voordat met de werkzaamheden wordt gestart, contact op te nemen met de gemeente, tel. 038-3853049.
- Voordat de sleuf voor de aansluitingen van het riool met zand worden gedicht, i.v.m. het intekenen van de erfafscheidingsputten, bellen met Hans van Leussen, tel. 06-52010963 of Gemeentewerf Genemuiden tel. 038-3853074
- Het team Handhaving dient vooraf in kennis te worden gesteld van het begin van de bouwwerkzaamheden. Dit dient te gebeuren door middel van het bij deze vergunning gevoegde formulier **“Kennisgeving aanvang werkzaamheden”**
- Voordat mag worden begonnen met de bouwwerkzaamheden dient het team Vergunningen te beschikken over door de welstand goedgekeurde terreininrichting met een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit. (minimaal 3 weken voor aanvang van de bouw). U mag pas dan aanvangen met de werkzaamheden als het team Vergunningen deze terreininrichting heeft goedgekeurd.
- Voordat mag worden begonnen met de bouwwerkzaamheden dient het team Vergunningen te beschikken over goedgekeurde constructieberekeningen en –tekeningen. Als dit bij de verlening van de vergunning nog niet het geval was, dienen deze alsnog te worden ingediend (minimaal 3 weken voor aanvang van de bouw). U mag pas dan aanvangen met de bouwwerkzaamheden als het team Vergunningen deze constructieberekeningen en –tekeningen heeft goedgekeurd.
 - Aanvullend sonderingsrapport;
 - Funderingsadvies;
 - Definitief palenplan; voorzien van:
 - De maatvoering en de noordpijl;
 - De aanduiding van het paaltype;
 - Het inheinniveau en het bouwpeil in meters t.o.v. NAP;
 - Paalbelastingen (rekenwaarden);
 - Detail af te hakken paalkop (steklengten);
 - De plaats van de sondeerpunten;
 - De palenstaat (met vermelding van paallengte en afmetingen);
 - Berekening en tekening van de paalwapening;
 - Sonische doormeetgegevens van de fundatiepalen;
 - Beoordeling paalafwijkingen;
 - Definitieve berekening en berekening van de fundatie, het balkenrooster inclusief wapening;
 - Tekening en berekening van de begane grondvloer (leverancier);
 - Tekening en berekening van de verdiepingsvloeren (leverancier);
 - Tekening en berekening van de dakvloer (leverancier);

- Tekening en berekening van lateien, voor zo ver niet opgenomen in de berekening bij de aanvraag;
- Ankerplan;
- Werktekeningen van de staalconstructie inclusief detailberekeningen aansluitdetails.
- De geleverde constructieve gegevens zijn nog niet akkoord, middels deze voorwaarden wordt u in kennis gesteld wat u moet verwerken en ter goedkeuring dient te overleggen:
 - o De stabiliteitswanden dienen gefundeerd te worden;
 - o Berekening blad 16 en bijbehorende uitvoer balk 1, de bijleg onderwapening ontbreekt op tekening; dit dient aangevuld te worden
 - o Berekening blad 16 en bijbehorende uitvoer balk 5, de oplegreacties ter plaatse van A, dienen als extra belasting meegerekend te worden bij de zijgevelbalk 6; dit is nu niet meegenomen en dient in de berekening te worden verwerkt, inclusief de invloed op de balkwapening en mogelijk het palenplan ! (geldt zowel in de linker, als de rechter zijgevel);
 - o Berekening blad 17 is bij balk 2 in de uitvoer gerekend met een basis bovenwapening 2 rond 16 (402 mm²) in plaats van de getekende basiswapening 3 rond 12 (339 mm²); voor het middelste tussensteunpunt dient de bijlegbovenwapening verhoogd te worden naar minimaal 2 rond 12 in plaats van 1 rond 16, teneinde voldoende bovenwapening in de balk te hebben; berekening en tekening herzien;
 - o Berekening blad 17 wordt bij balk 3 extra onderwapening aangegeven; uit de computeruitvoer volgt dat deze extra onderwapening niet noodzakelijk is (ook niet getekend);
 - o Berekening blad 19 is bij de belasting op balk 6, bij puntlast P3 geen rekening gehouden met de belasting uit balk 5; er dient $PB = 62,1 / VB = 10,5$ kN extra puntlast gerekend te worden; de invloed op de wapening (ook ter plaatse van de aansluiting met balk 5 !) en het palenplan dient bepaald te worden;
 - o Berekening blad 19 is bij het schema van balk 7 de puntlast P4 niet getekend; deze wordt echter wel meegerekend in de uitvoer, akkoord;
 - o Het paal draagvermogen is nu bepaald op basis van slechts 2 sonderingen; indien extra sonderingen uitgevoerd worden, zal het paalontwerp hier op moeten worden afgestemd;
 - o Berekening blad 24 is bij de uitvoer van de terrasvloerschema's in alle gevallen gerekend met XC1 als milieuklasse, terwijl minimaal XC2 gerekend dient te worden; de invloed op wapening, met name de scheurwijdte dient bepaald te worden.
 - o Berekeningen bijlage 1 J. Dons (separaat bij berekening)
 - o Uitvoer blad 36, ligger 1 is 1 stramien korter berekend, dan in werkelijkheid, invloed op de uitvoer beperkt
 - o Uitvoer 42, ligger 1, de extra onderwapening is niet op tekening aangegeven;
 - o Uitvoer 44, ligger 1, de extra beugelwapening rechts van steunpunt 5 dient over minimaal een lengte van 800 mm te worden aangehouden; nu staat slechts 600 mm aangegeven; dit dient te worden aangepast;
 - o Uitvoer 46 en 47, ligger 5, de oplegreacties ter plaatse van steunpunt 1 dienen bij de belasting op balk 6 meegerekend te worden;
 - o Uitvoer 51, ligger 5, de extra bovenwapening van het inklemmingsmoment dient op tekening te worden aangegeven;
 - o Uitvoer 58, ligger 2, bij de uitvoer is standaard 2 rond 16 bovenwapening aangegeven, terwijl op tekening 3 rond 12 is getekend; de invloed van deze aanpassing dient verwerkt te worden;
 - o Uitvoer 60, ligger 2, zie vorige punt;
 - o Uitvoer 69, ligger 4, in de berekening wordt een extra staaf rond 10 aangegeven, terwijl de basiswapening 3 rond 12 voldoet, wapening niet getekend is derhalve akkoord;
 - o Berekeningen bijlage 2 J. Dons (separaat bij berekening)
 - o Uitvoer blad 73, ligger 3, de basiswapening 3 rond 12 voldoet;

- Uitvoer blad 76 en 77 en 82 en 83, ligger 6, de extra belasting uit balk 6 is niet meegerekend, de invloed op de paalbelastingen en de wapening dient bepaald te worden;
 - Uitvoer 113 en 121 en 128 , terrasvloeren, zijn berekend in XC1 hetgeen niet juist is gezien de buitensituatie; met name de scheurwijdtecontrole zal afgestemd moeten worden op de juiste milieuklasse;
- Voordat mag worden begonnen met de bouwwerkzaamheden dient, voor zover nodig, door het team Gemeentelijke Vastgoed Registratie (GVR) het straatpeil en de rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein te worden uitgezet.
 - Zolang de bouwwerkzaamheden niet zijn voltooid moeten alle opmetingen, ontgravingen, opbrekingen en onderzoeken worden verricht, welke door de eenheid Beheer in het kader van de controle op de naleving van de gemeentelijke Bouwverordening en van het Bouwbesluit 2012 nodig acht.
 - Tijdens de bouw dienen, volgens artikel 4.8 van de gemeentelijke Bouwverordening, alle veiligheidsmaatregelen te worden genomen om het bouwen en alles wat daarmee in verband staat op een veilige wijze te laten plaatsvinden.
 - Tijdens de bouw dient, volgens artikel 4.9 van de gemeentelijke Bouwverordening, het terrein waarop wordt gebouwd, grond wordt ontgraven of dergelijke werkzaamheden worden verricht, te worden afgescheiden, indien gevaar of hinder te verwachten is, tenzij het team Handhaving dit niet nodig acht.
 - Tenminste 24 uur voordat met het storten van gewapend beton wordt begonnen, dient dit te worden gemeld bij het team Handhaving, telefoonnummer (038)- 3853079 of 3853067.
 - Op het bouwterrein moeten, zover van toepassing op het bouwwerk, aanwezig zijn en op verzoek ter inzage worden gegeven: de omgevingsvergunning (inclusief tekeningen), andere vergunningen en ontheffingen, het bouwveiligheidsplan en eventueel de aanschrijving ingevolgd de Wabo.
 - Wij wijzen u erop dat uw werkzaamheden de flora en fauna in het gebied kunnen aantasten. Het aanvragen van een ontheffing van de Flora- en faunawet kan noodzakelijk zijn, dit is uw eigen verantwoordelijkheid. Indien u in overeenstemming werkt met de 'Gedragscode van de gemeenten Dalfsen, Staphorst en Zwartewaterland', te vinden op <https://mijn.rvo.nl/gedragscodes-gemeenten> , is een ontheffing in veel gevallen niet nodig.
 - Tijdens de bouw dient, volgens artikel 4.10 van de gemeentelijke Bouwverordening, de veiligheid van hulpmiddelen te worden gewaarborgd en dient hinder zo veel mogelijk te worden voorkomen. Het één en ander ter beoordeling van het team Handhaving.
 - Het team Handhaving dient na gereedkomen van het bouwwerk hiervan in kennis te worden gesteld. Dit dient te gebeuren door middel van het bij deze vergunning gevoegd formulier **"Kennissegeving voltooiing werkzaamheden"**.
 - Tijdens de bouwwerkzaamheden dienen de openbare wegen, pleinen en plantsoenen schoon te worden gehouden. Alle schade aan openbare wegen, pleinen, plantsoenen en andere gemeentelijke eigendommen, ontstaan als gevolg van de bouwwerkzaamheden, dan wel door ontheffing van de bepaling van de Algemene plaatselijke verordening van deze gemeente dient te worden aangegeven bij de gemeente. Deze schade moet door de houder van de omgevingsvergunning binnen de door de gemeente te stellen termijn en tot diens genoegen worden hersteld. Eventuele vervuiling dient op eerste aanzegging te worden verwijderd. Bij nalatigheid hiervan worden deze werkzaamheden uitgevoerd door derden, op kosten van de houder van de omgevingsvergunning.

- Het is nadrukkelijk verboden bouwmaterialen te plaatsen op de openbare weg. Bouwkranen en dergelijk materieel dienen zodanig te worden opgesteld dat er geen belemmering optreedt voor het verkeer, één en ander in overleg met de gemeente.
- Afval dat ontstaat als gevolg van de bouwwerkzaamheden dient te worden opgeslagen in de daarvoor bestemde container(s). Direct na gereedmelding van het bouwwerk dienen deze containers te worden verwijderd.
- Tijdens de bouwwerkzaamheden moeten, voor zover van toepassing, bij het gebruik van steigers, stellingen, schaftlokalen, verbandmiddelen, toilet-, stroom- en drinkwatervoorzieningen e.d. de bepalingen van en krachtens de Veiligheidswet in acht worden genomen.
- Bij of ten gevolge van de uitvoering van de bouwwerkzaamheden zullen eventueel ontgraven buizen en/of kabels, van gemeentewege, doch voor rekening van de vergunninghouder, worden omgelegd. Eén ander altijd in overleg en na goedkeuring van de gemeente.
- Volgens het Burgerlijk Wetboek dienen bouwwerken, inclusief de fundering en dakgoten op, dan wel boven het eigen perceel gebouwd te worden, tenzij hierover met alle betrokken partijen afwijkende afspraken gemaakt zijn. (opmerking: het wordt sterk aangeraden om zulke afspraken schriftelijk op te stellen en door alle betrokken partijen te laten ondertekenen.)
- Volgens het Burgerlijk Wetboek mogen op een afstand minder dan 2,0m gemeten loodrecht op de perceelsgrens, geen doorzichtige gevelopeningen in de uitwendige scheidingsconstructie aanwezig zijn, tenzij hierover met alle betrokken partijen afwijkende afspraken zijn gemaakt.
- Eventuele privaatrechtelijke overeenkomsten tussen de vergunninghouder en derden dienen in acht te worden genomen.